

Dresden

## 3 szobás lakás egy muemléki villában Drezda-Plauenben

VP azonosító: 25441071



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85,83 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Áttekintés

VP azonosító	25441071
Hasznos lakótér	ca. 85,83 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900

Vételár	285.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 85 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.12.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	107.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900



VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden**

# Alaprajzok



VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Az első benyomás

A kínált háromszobás lakás egy műemlékvédelem alatt álló épületben található, amely az 1910 körüli református építészet jellegzetes példája. A korszakra jellemző építészeti elem a feltűnően magas tető és a visszafogott, hangsúlyos homlokzati díszítés. Az épület történelmileg jelentős, és a Drezda-Plauen villanegyed részeként jelentős városfejlesztési értékkel is bír. Maga a lakás a vilmos-korszak különleges varázsát ötvözi a kortárs lakhatási kényelemmel. A stílusos részletek, mint például a részben megőrzött stukkó és az 1995-ben professzionálisan felújított fa ablakok, kiemelik a történelmi vonzerót. Különösen figyelemre méltóak a viszonylag nagy és számos ablak, amelyek kiváló természetes fényt biztosítanak, és tovább hangsúlyozzák a tágasság érzetét. A korszakra jellemző magas mennyezet szintén hozzájárul a szelős és kellemes lakókörnyezethez. A három arányos szoba mellett a lakáshoz egy loggia is tartozik, amely további kültéri teret kínál, valamint egy vendég-WC, amely kiegészíti a praktikus elrendezést. Ez az ingatlan így ötvözi egy építészeti értékkel bíró műemlék reprezentatív jellegét az olyan életminőséggel, amely megfelel mind a stílusos lakhatás, mind a funkcionalitás követelményeinek.



**VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt in Dresden-Plauen, einem südwestlich gelegenen Stadtteil, der durch eine gewachsene Wohnstruktur, zahlreiche Grünflächen und eine gute Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre geprägt ist. Plauen verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in andere Stadtteile. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahn A17 flexibel unterwegs.

In der direkten Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ergänzt durch Supermärkte, Bäcker, Apotheken und weitere Dienstleister. Darüber hinaus ist das Viertel durch eine gute Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten und medizinischen Einrichtungen gekennzeichnet.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Parks, Grünflächen und Spielplätze befinden sich in der Nähe und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch Vereine, Kultur- und Freizeitangebote sind in Plauen gut vertreten.

Die Lage verbindet damit eine sehr gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Zudem zählt Plauen zu den gefragten Wohngebieten Dresdens, was die Immobilie auch aus Sicht von Kapitalanlegern interessant macht. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum und die fortlaufende Entwicklung des Stadtteils sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit und ein solides Wertsteigerungspotenzial.

VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25441071 - 01187 Dresden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)